



Република Србија
ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-25019-LOCH-5/2019
Дана: 12. 06. 2019. године
Куршумлија

Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова за реконструкцију постојећих објеката бр.1 и 2 спратности Пр у објекат трговине спратности По+Пр+1, на катастарској парцели број: 5058 КО Куршумлија, који је: Ката Младеновић [REDACTED], поднела преко пуномоћника: Марко Антанасковић [REDACTED], на основу члана 53.а) Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС бр. 72/09 и 81/09- исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018 и 31/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре "Сл.гласник РС" бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за реконструкцију постојеће зграде трговине бр.1 и помоћног објекта бр.2, спратности Пр у објекат трговине спратности По+Пр+1, на катастарској парцели број: 5058 КО Куршумлија

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Место: Куршумлија
Улица: Вука Караџића бр.10
Кат. парцела : 5058
Кат. општина: КО Куршумлија

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Тип објекта: Објекат високоградње у непрекинутом низу
Категорија: Б
Класификациони број: 123001 – Зграде за трговину на велико и мало до 400 м² и П+1
Врста изградње: Реконструкција у оквиру постојећег габарита

Димензије објекта:	Постојеће	Новопроековано
Укупна површина парцеле:	112,00 m ²	Постојећа
Укупна БРГП надземно:	112,00 m ²	187,00 m ²
Укупна БРГП подземних и надземних етажа:	112,00 m ²	214,00 m ²
БРГП подрума:	нема	27,00 m ²
БРГП приземља:	112,00 m ²	112,00 m ²
БРГП спрата:	нема	75,00 m ²
Укупна НЕТО површина:	Приземље: 96,38 m ²	Подрум: 21,68 m ² Приземље: 96,38 m ² Спрат: 69,63 m ²
Површина земљишта под објектом:	112,00 m ²	Постојећа
Индекс заузетости:	100%	Постојећи
Спратност:	Пр (приземље)	По+Пр+1
-светла висина приземља	3,70 m	3,06 m
- светла висина спрата	нема	3,06 m
Апсолутна кота приземља:	362,19 mmv	362,19 mmv
Висина венца:	4,53 m	нижи венац: 4,53m виши венац: 6,20 m
Висина слемена:	8,40m	Постојећа
Апсолутна кота слемена:	370,43 mmv	Постојећа
Орјентација слемена:	исток-запад	Постојећа
Нагиб крова:	30°	17° и 30°
Материјализација крова:	фалцовани цреп	фалцовани цреп
Положај објекта:	према Ситуационом плану Идејног решења	Постојећи
Број функционалних јединица:	1 (једна)	Постојећи (једна)
Материјализација фасаде:		Демит фасада
Постојећи објекти на кат.парцели које треба уклонити пре грађења:		Нема
Процент зелених површина:		Постојећи (0,00%)
Број паркинг места:		Постојећи - нема
Прикључци на инфраструктуру:		
- прикључак на водоводну мрежу:		Постојећи
- прикључак на канализациону мрежу:		Постојећи
- прикључак на електродистрибутивну мрежу:		Постојећи

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Куршумлија
("Сл.лист општине Куршумлија" бр.35/2016)

1.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Куршумлија лежи на простору некадашњег римског насеља Ad Fines о чему сведочи и велики број археолошких налаза из тог периода (римске опеке, миљоказ, новац из доба Аурелијана и др.) па се утврђује обавеза инвеститора да уколико приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, прекине радове, предузме мере да се налаз не оштети и обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу.

На предметној парцели се налази објекат који је евидентиран као добро које ужива претходну заштиту – објекат грађанске и народне архитектуре.

Заштита непокретних културних добара ће се вршити на основу прописаних мера и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног добра и на основу услова надлежне установе заштите непокретних културних добара. На планском подручју територијално је надлежан Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Мере техничке заштите и други радови на непокретном културном добру, као и у обухвату његове заштићене околине, могу се предузимати након што се прибаве услови и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе и услови и одобрења на основу прописа о планирању простора и изградњи објеката. Дотле је забрањено раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање или вршење било каквих радова који могу нарушити споменик културе, као и њихово коришћење у сврхе које нису у складу са природом, наменом и значајем или на начин који може овести до њиховог оштећења.

Мере заштите непокретних културних добара примењују се и на евидентиране непокретности и оне до момента окончања поступка њиховог утврђивања за непокретна културна добра уживају претходну заштиту.

Мере заштите непокретних културних добара:

1. Носиоци права, обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања непокретним културним добром и друга лица која по било ком правном основу држе непокретно културно добро, дужни су да га чувају, одржавају и спроводе утврђене мере заштите, да неодложно обавештавају надлежни завод за заштиту споменика културе о правним и физичким променама насталим у вези са непокретним културним добром, дозволе научна и стручна истраживања, техничка и друга снимања, извођење мера техничке заштите на непокретном културном добру и да обезбеде његову доступност јавности;
2. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава са пажњом, тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава;
3. Непокретно културно добро се не сме оштетити, уништити, нити се без сагласности службе заштите може мењати његов изглед, својство или намена;
4. Непокретно културно добро се не може користити у сврхе које нису у складу с његовом природом, значајем и наменом или на начин који може довести до његовог оштећења или уништења;
5. Забрањује се рушење, раскопавање, преправљање, презиђивање, адаптација, или извођење било каквих радова који могу променити изглед и својства непокретног културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе;
6. Забрањена је препарцелација постојећих катастарских парцела;
7. Забрањено је извођења радова којима се врши промена облика или постојеће намене терена;
8. Забрањена је изградња сталних и постављање повремених објеката који својом наменом, архитектуром, габаритом и висином угрожавају непокретно културно добро културе;
9. У случају подземног извођења инфраструктуре обавезно је извођење предходних археолошких ископавања и враћање терена у првобитно стање по окончању радова;
10. Приликом планирања реконструкција у амбијентима са споменичким вредностима, успоставити хармоничан просторни склад пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору;
11. Забрањује се уништавање, прекопавање и заоравање археолошких локалитета као и извођење земљаних радова на дубији већој од 30cm, изградња свих врста објеката и инфраструктуре, неовлашћено ископавање, одношење камена и земље и прикупљање покретног материјала без сагласности надлежне установе заштите, претходних археолошких истраживања и адекватне презентације налаза;

12. Уколико се приликом било које врсте земљаних радова наиђе на покретне или непокретне археолошке налазе, исти се морају прекинути како би се претходно обавила заштитна археолошка ископавања.

1.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката:

У току грађења нових или реконструкције постојећих објеката неопходно је предузети низ мера којима се минимизирају могући негативни утицаји на животну средину. Ове мере пре свега подразумевају:

- стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- сакупљање хумског материјала и његово депоновање на уређеним депонијама како би код завршних радова могао бити употребљен за рекултивацију и биолошку заштиту;
- све манипулације са нафтом и њеним дериватима, неопходно је обављати на посебно дефинисаном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;
- системско прикупљање чврстог отпада који се нормално јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта (амбалажа од хране, други чврсти отпади) и његово депоновање на уређеним депонијама;
- забрана прања машина и возила у зони радова као и прање миксера за бетон и неконтролисано одстрањивање преосталих делова бетонске масе на било које површине ван непосредне површине за градњу;
- у смислу спречавања негативних ефеката који су присутни због нарушавања морфолошких карактеристика пејзажа неопходно је хортикултурно уредити и предвидети све мере за озелењавање слободних површина.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011).

Сертификат о енергетским својствима зграда морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су овим правилником изузете од ове обавезе.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде. Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm уз сагласност тог суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију у складу са правилником и важећим прописима.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим

зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012). Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде и то за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

Посебни услови у којима се површине и објекти јавне намене чине приступним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности:

За разраду и спровођење Плана обавезна је примена одредби Правилника о техничким стандардима приступачности, односно потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

Прилази до објекта

- Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица за висинску разлику до 0,76m, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 0,76m.
- Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).
- Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.
- Савладавање висинских разлика до висине од 0,90m у случају када не постоји могућност савладавања ове разлике рампама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

За надзијивање, реконструкцију, санацију и адаптацију објекта на међи (задржавање постојећег габарита), није потребна сагласност суседа.

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 3,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл).

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На планском подручју је могуће градити објекте у складу са предвиђеном наменом површина и у складу са правилима уређења и коришћења простора у зонама и режимима са посебном заштитом простора.

2.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону дефинисан је графичким прилогом 2.3. "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

Испади на објекту евентуално могу прелазити грађевинску линију у приземљу за:

- излоге локала: 0,30m по целој висини уколико је ширина тротоара 3,0m. У случају да је ширина тротоара мања од 3,0m нису дозвољени испади на објекту код локала у приземљу;
- у пешачким зонама дозвољени су испади локала у приземљу до максималне ширине од 0,90m. Транспарентне конзолне надстрешнице у ширини од 2,0m дозвољене су целом дужином код локала у приземљу на минималној висини од 3,0m. Платнене конзолне надстрешнице у ширини од 1,0m дозвољене су код локала у приземљу на минималној висини од 3,0m;
- конзолне рекламе могуће је поставити у ширини од максимално 1,2m на висини од 3,0m. Подрумске етажне могу прећи грађевинску линију 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара а испод дубине од 2,60m и до 0,50m.

2.1.4. Кота приземља

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- може бити највише 1,20m виша од коте нивелете приступног или јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају намену пословног простора кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, док би се денivelација до максималне висине од 1,2m савладала унутар простора објекта.

2.1.5. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до висине слемена, за објекте са косим кровом, односно до висине венца за објекте са равним кровом. Максимална висина објекта је дата у правилима грађења за сваку појединачну намену.

Максимална висина надзидка поткровне етажe може бити 1,6m.

V УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА :

Саставни део локацијских услова су услови ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ: Услови за предузимање мера техничке заштите, број: 679/2-03 од 07.06.2019.године.

VI ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ОДОБРЕЊУ РАДОВА:

Није потребно покретање поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима.

Остало: Инвеститор је обавезан да изради пројектну документацију у свему према одредбама из тачке 1 издатих услова Завода за заштиту споменика културе-Ниш и исту достави Заводу на сагласност. Један примерак пројектне документације се доставља за потребе Завода.

VII ТАКСЕ И НАКНАДЕ:

- За издавање ових Локацијских услова наплаћују се следеће таксе и накнаде:
 - * Накнада Агенцији за привредне регистре за вођење централне евиденције у износу од 1.000,00 динара;
 - * Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара,
 - * Републичка административна такса за услугу РГЗ СКН Куршумлија, за издавање копије плана и копије плана водова у износу од 2.720,00 динара
 - * Општинска накнада за услуге издавања локацијских услова, у складу са чл. 1. Одлуке о измени и допуни одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши општинска управа („Сл. лист општине Куршумлија“, бр. 35/2016) у износу од 20.000,00 динара

VIII ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Локацијски услови важе две године од дана издавања истих или до истека важења решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са овим локацијским условима.

IX НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова је:

- Идејно решење – Пројекат архитектуре за реконструкцију пословног објекта бр.1 и 2 постојеће спратности Пр у пословни објекат нове спратности По+Пр+1 на к.п.: 5058 КО Куршумлија, Вука Караџића бр.18 у Куршумлији, израђено од стране пројектанта: Атеље за пројектовање "VUK Inženjering", ул. Ратка Павловића бр.14/10, Прокупље, број техничке документације: 165/IDR-A-19, Прокупље, мај, 2019, које је оверено потписом и печатом одговорног лица и одговорног пројектанта: Бојана Т. Вукадиновић, дипл.инж.грађ, лиценца бр. 317 8389 04 и

- Услови за предузимање мера техничке заштите ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ НИШ:, број: 679/2-03 од 07.06.2019.године.

На основу ових Локацијских услова не може се приступити извођењу радова на реконструкцији објекта, али се може приступити изради Идејног пројекта и поднети захтев за издавање Решења којим се одобрава извођење радова, у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).

Инвеститор покреће поступак за издавање Решења којим се одобрава извођење радова подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Уз захтев, инвеститор је дужан да приложи доказе прописане чл.28. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл.гласник РС” бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017).

Идејни пројекат израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 118. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС” бр.72/2009, 81/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС” бр. 72/2018).

По издавању локацијских услова, подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ових Локацијских услова може се поднети приговор Општинском већу општине Куршумлија у року од 3 дана од дана пријема истих. Приговор се предаје преко овог одељења.

Локацијски услови се достављају:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
- Завод за заштиту споменика културе Ниш.
3. Регистратору ради објављивања,
4. Уз досије предмета.

Обрадила:

Саветник на пословима из области урбанизма
и обједињене процедуре:

Наташа Буровић, дипл.грађ.инж.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Снежана Радовић дипл. економиста